



## PEGA A PODER DE COMPRA

Crece 41% valor del mercado de vivienda en este sexenio.

PÁG. 16

## PEGA A LA CAPACIDAD DE COMPRA

# Valor de mercado de la vivienda en México crece 41% durante el sexenio

La escrituración residencial disminuyó 24% durante la actual administración

FERNANDO NAVARRETE  
fnavarrete@elfinanciero.com.mx

Un mini loft de 40 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) con apenas una recámara y un baño en la colonia Santa María la Rivera cuesta cerca de 3 millones de pesos, mientras que otro inmueble residencial, de similares características, en la colonia Roma, ambos en la CDMX, se vende en 5.4 millones de pesos, una muestra de que el mercado de vivienda residencial en México vive un 'apogeo' en cuanto a los precios, que han hecho casi imposible la compra de un inmueble.

En lo que va del sexenio, el valor de mercado de la vivienda nueva y usada creció 41 por ciento, al pasar de los 416 mil millones de pesos en el 2018, previo al inicio del gobierno del presidente Andrés Manuel López Obrador, a 588 mil millones de pesos al cierre del año pasado, debido al encarecimiento de los inmuebles, el alza en las tasas de interés y la falta de obra nueva por problemas administrativos.

Esto provocó que, la escrituración de unidades residenciales se desplo-

mara 24.3 por ciento, al pasar de 617 mil en el 2018 a 467 mil al cierre del año pasado, de acuerdo con un estudio realizado por la consultora inmobiliaria AI360.

"Es una realidad que los precios de la construcción subieron de una manera muy significativa, lo que más ha subido es el precio del suelo. Hoy los precios ya dejaron de subir a ese ritmo, pero no han bajado. Por un lado tienes menos capacidad de compra, es una realidad que hoy no alcanza", dijo Eduardo Torres, director general de AI360.

Argumentó que, para paliar los costos de las nuevas construcciones, mismas que también se han desacelerado por problemas en la poca agilidad de trámites y permisos, muchos desarrolladores optaron por reducir los espacios de las nuevas viviendas o quitarle amenidades.

De acuerdo con el documento de la firma, esto ha ocasionado que la vivienda más barata de menos de 2 millones de pesos en promedio, bajó el tamaño de la superficie de vivienda en venta de 55 a 52 metros cuadrados, mientras que la de más de 4 millones de pesos en valor, se redujo de 123 metros cuadrados en 2018 a 118 metros cuadrados al año pasado.

"No es sostenible que los precios crezcan a doble dígito, porque los

## 467,000

## VIVIENDAS

se escrituraron en 2023, es decir, una caída de 24% contra 2018.

ingresos no están creciendo a doble dígito y porque el empleo no está creciendo a doble dígito. Lo que está pasando es que nos estamos acabando con la demanda que puede comprar a esos precios", comentó.

Alberto Moreno Gómez Monroy, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de vivienda (Canadevi) agregó que el golpe más duro lo tiene la vivienda para trabajadores de menores ingresos, en la que actualmente existe cinco veces menos oferta de la que demanda este sector.

"Nosotros creemos que el nicho que más afectación tuvo es la vivienda para personas de bajos ingresos, vivienda económica y creo que se dejaron de construir cerca de 100 mil viviendas al año en ese segmento. Actualmente se están construyendo a razón de 50 a 56 mil viviendas y buscamos que con estos nuevos planes se llegue a retomar la construcción para ese nicho hasta de 250 mil viviendas", dijo en entrevista.



Aseguró que este segmento, a diferencia de otros de mayor valor en el mercado, necesita acelerar sus inversiones en colaboración con el gobierno, con la ayuda de subsidios, ya que existen alrededor de 5 millones de necesidades o demanda de este tipo de vivienda.

“Es el principal reto que tiene el instituto, atender el rezago, tenemos 5 millones y medios de derechohabientes que ya se precalifican para tener una vivienda y no hay producción de vivienda en todo el país. Yo creo que es uno de los retos, uno la prontitud para ser ágil en atender la inversión que viene con el modelo de los diez polos de desarrollo y la relocalización de inversiones”, expresó Mario Macías, director Sectorial de los Trabajadores (DST) del Infonavit.

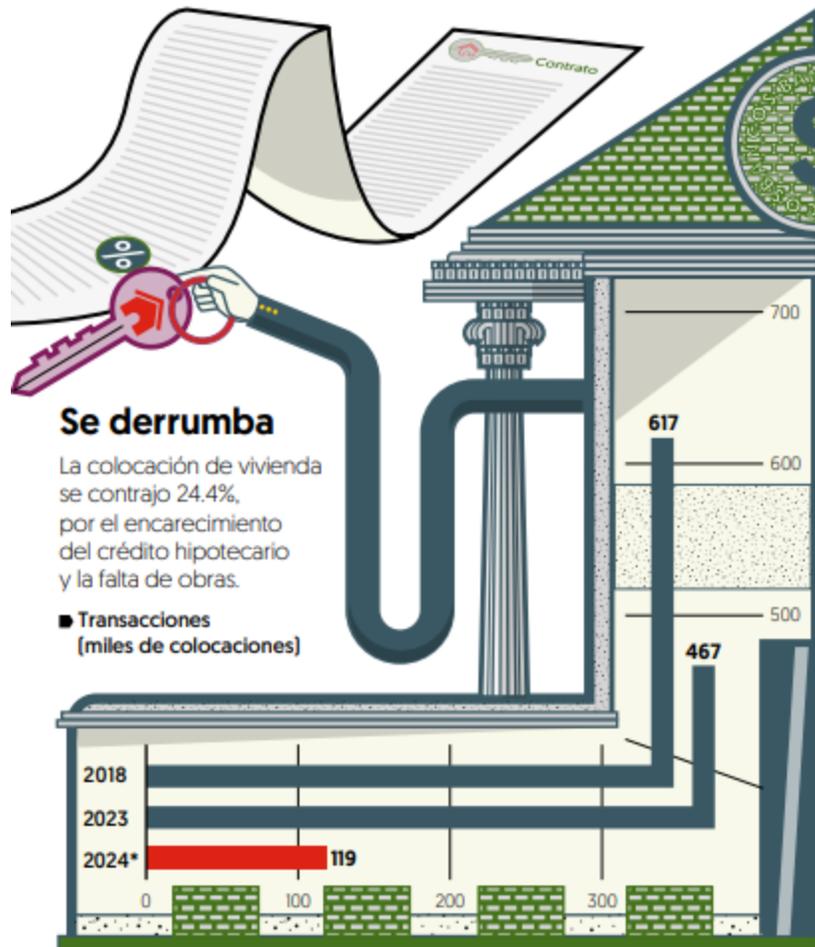
#### DESACELERA EL CRÉDITO

La colocación de crédito hipotecario entre el Infonavit, Fovissste y la banca, sufrió un derrumbe de 16.7 por ciento, al pasar de 300 mil a 250 mil unidades entre el 2018 y el 2023.

“Si se considera sólo a la vivienda que no pasa por la banca, sino que es financiada por Infonavit o Fovissste, la contracción es mucho más dramática: la producción de vivienda pasó de 260 mil a 80 mil. Ambas cifras son particularmente bajas, ya que en 2015 la cifra superaba las 500 mil unidades”, señala el reporte de la firma.

Agregó que una parte de esto se explica por las condiciones de financiamiento, pues los precios y tasas hipotecarias más elevadas redujeron el acceso al crédito. Sin embargo, también influyó la ausencia de una política pública para la producción de vivienda social más asequible.

El próximo gobierno planea construir hasta 1 millón de viviendas con ayuda del Infonavit, si se aprueban las reformas para involucrarse en la producción de unidades económicas para los trabajadores.



#### Afecta

La falta de vivienda deja fuera a miles de trabajadores que no pueden pagar casas más caras.

#### ■ Unidades de vivienda social



Fuente: ai360/ABM e Infonavit DST

Gráfico: Esmeralda Ordaz

El alza se debe al encarecimiento de las unidades nuevas y usadas que impulsó los ingresos del sector, a pesar de que la demanda se ha desplomado

#### Más caro

El valor de mercado de la vivienda nueva y usada creció 41% en poco más de 5 años por los efectos de la inflación, la pandemia y menos obra.

#### ■ Mercado de vivienda, mmdp

